EXHIBIT C

P.R. Planning Board Reg. 2498

&

Translation of Relevant Sections

REGLAMENTOS DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN (JP)
REG. 2498-REGLAMENTO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA LAGUNA TORTUGUERO

Esta base de datos contiene reglamentos recibidos hasta el 15 de junio de 2006.

Reg. 2498-Reglamento de la cuenca hidrográfica de la Laguna **Tortuguero**

Primera Extensión

Resolución Núm. Z-83

ADOPTANDO EL REGLAMENTO PARA LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA **TORTUGUERO**

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico mantener y proteger nuestro medio ambiente promoviendo la conservación, preservación y el uso de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales reconociendo que estos representan una variedad y una riqueza de opciones para nuestro desarrollo y para el disfrute de nuestros ciudadanos.

La Laguna **Tortuguero** es la más importante de dos lagunas de agua dulce que existen en Puerto Rico. Su fauna y flora acuática son distintas a las de los demás lagos de Puerto Rico. Además de su biota acuática, existen unas 125 especies de plantas raras o en peligro de extinción dentro de los pantanos al sur de la Laguna. Siete (7) de éstas solamente se encuentran en este lugar, proveyendo además habitáculos (habitat) para varias especies de aves. Por los atributos de su fauna y flora, la Laguna y su área circundante constituyen un paraje de gran belleza, propio para la contemplación, recreación y disfrute de las presentes y futuras generaciones de puertorriqueños.

La existencia y permanencia de este importante ecosistema natural están determinados por el flujo permanente de agua subterránea y superficial de la cuenca hidrográfica hacia la Laguna. Una reducción significativa en la cuantía o el deterioro de la calidad de los aguas que fluyen a la Laguna puede resultar en un desbalance en el equilibrio ecológico y acarrear su destrucción.

De los estudios realizados por esta Junta de Planificación se desprende que durante los últimos años la cuenca de la Laguna y la Laguna propiamente han estado sujetas a una presión de desarrollo urbano e industrial que amenaza su integridad ecológica. Como resultado de este tipo de desarrollo, se ha planteado la necesidad, cada vez mayor, de establecer un mecanismo regulador que guíe adecuadamente las actividades de usos de terrenos en la cuenca hidrográfica de la Laguna **Tortuguero,** con miras a evitar que pueda sufrir daños irreparables.

A tenor con las necesidades antes dichas y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación, celebró Vistas Públicas el 15 de agosto de 1978, para considerar el Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.** Luego de estudiar las recomendaciones que se hicieran en dicha vista la Junta de Planificación DESIGNA esta área como un recurso natural a conservarse, y ADOPTA el Reglamento y el Mapa de Zonificación especial correspondiente.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 20 de octubre de 1978 y para su notificación y uso general expido la presente bajo mi firma y sello oficial de la Junta, en San Juan, Puerto Rico, hoy DIC. 5 1978

TERESA BIAGGI LUGO

Secretaria

Boletín Administrativo Núm. 3589

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DE PUERTO RICO

PARA APROBAR EL REGLAMENTO DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA **TORTUGUERO.**

POR CUANTO, la Laguna **Tortuguero** es uno de los tesoros naturales de más valor para Puerto Rico, ya que constituye la única laguna natural de agua dulce con una población de peces, flora y fauna excepcionales y con un gran potencial de recreación pasiva.

POR CUANTO, se ha proliferado el uso no ordenado de los terrenos circundantes a la Laguna, trayendo como resultado que se cree conciencia de la urgente necesidad de establecer un área protegida, circundante a la Laguna, cuyos propósitos sean los de proteger y preservar este recurso ecológico irremplazable.

POR CUANTO, mediante la Orden Ejecutiva Núm. 3437 se creó un Comité Interagencial, coordinado por la Junta de Planificación, con la encomienda de efectuar los estudios necesarios, para establecer unos límites razonables para un área protegida circundante a la Laguna, y un plan para el uso ordenado y desarrollo de la misma.

POR CUANTO, el Comité efectuó las encomiendas asignadas incluyendo estudios, análisis y planes que se tradujeron en una política pública de conservación del área y zonificación de la Cuenca Hidrográfica.

POR CUANTO, la Junta de Planificación está facultada por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Artículo 11, para adoptar previa autorización del Gobernador reglamentos y normas cuando determine que existe un peligro inminente a la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica, los recursos naturales y el bienestar general.

POR CUANTO, la Junta de Planificación celebró vistas públicas el 15 de agosto de 1978 para considerar las recomendaciones de la ciudadanía en general respecto a la adopción permanente del Reglamento de la Cuenca Hidrográfica.

POR CUANTO, la Junta de Planificación, luego de considerar las recomendaciones hechas por la ciudadanía en las Vistas Públicas, adoptó el Reglamento de la Cuenca Hidrográfica en su reunión del 20 de octubre de 1978.

POR TANTO, Yo, CARLOS ROMERO BARCELO, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, APRUEBO el Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.**

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día 5 de febrero de 1979.

CARLOS ROMERO BARCELO

Gobernador

Promulgada de acuerdo a la Ley, hoy día 5 de febrero de 1979.

FRANCES RIOS DE MORAN

Secretaria de Estado Interína

INTRODUCCION

Es política pública de nuestro gobierno el mantener y proteger nuestro medio ambiente promoviendo la preservación y conservación y el uso juicioso de nuestros recursos naturales, ambientales y culturales.

Según se desprende de estudios realizados, la Laguna **Tortuguero** es un recurso natural único en su clase en Puerto Rico, el cual merece conservarse en el mejor estado natural posible. La Laguna tiene una flora y fauna acuática distinta a todos los demás lagos de Puerto Rico (Candelas, 1974).[1] En adición a su biota acuática, existen unas 125 especies de plantas raras o en peligro de extinción dentro de los pantanos al sur de la Laguna, siete de las cuales se encuentran solamente en este lugar. También provee habitáculo para varias especies de aves.

1. Candelas, Gustavo--Estudio de la Laguna **Tortuguero** y sus alrededores, 1974.

La Laguna y su área circundante constituyen un paraje de gran belleza, propio para la contemplación, estudio, recreación y disfrute de las presentes y futuras generaciones de puertorriqueños.

La existencia y permanencia de este importante ecosistema natural está determinado por el flujo permanente de agua subterránea y superficial de la cuenca hidrográfica hacia la Laguna. Una reducción significativa en la cuantía o el deterioro de la calidad de las aguas que fluyen a la Laguna puede resultar en un desbalance en el equilibrio ecológico y ocarrear su destrucción.

Durante los últimos años la cuenca de la Laguna y la Laguna propiamente ha estado sujeto a una presión de desarrollo urbano e industrial que amenaza su integridad ecológica. Como resultado de este tipo de desarrollo, se ha planteado la necesidad, cada vez mayor, de establecer un mecanismo regulador que guie adecuadamente las actividades de usos de terrenos en la cuenca hidrográfica de la Laguna **Tortuguero**, con miras a protegeria de daño irreparable.

De esa necesidad imperiosa de re-encauzar el desarrollo del lugar, surge este reglamento. El mismo es uno a tenor con lo dispuesto en los Artículos 11 y ló de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 enmendada por la Ley Núm. 83 del 21 de junio de 1977.

TOPICO NUM. 1 REGLAMENTO DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA **TORTUGUERO**

SECCION 1.00--DISPOSICIONES GENERALES

1:01-Este Reglamento se denominará y citará como Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.**

1:02-Propósito: Este Reglamento se promulga para proteger el recurso único de gran valor ecológico, cultural y social constituido por la Laguna **Tortuguero.** Se propone garantizar la conservación y preservación de ésta que constituye una de las pocas y la más importante de las lagunas de agua dulce en Puerto Rico. Servirá también para encauzar y dirigir desarrollos afines con propósitos de requerimientos específicos en áreas designadas y controlar los desarrollos urbanos.

1:03-Autoridad: Este reglamento se adopta en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 enmendada.

1:04-Aplicación: Las disposiciones contenidas en este reglamento aplicarán a la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** según designadas en mapas de zonas enumeradas del 1 al 4 a tenor con el estudio hidrológico del área y a toda persona natural o jurídica, pública, semi-pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

1:05-Vigencia: Este reglamento y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 enmendada.

1:06-Término empleado: Cuando así lo justifique su uso en este reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa, y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

1:07-Significado de Términos Definidos: Los términos definidos en la Sección 2.00 de este reglamento, siempre que se empleen en su contenido y a todos los efectos del mismo, tendrán el significado que a continuación de cada término se explica a menos que se haga constar expresamente lo contrario.

1:08-Disposiciones de otros reglamentos. Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre y quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor adoptado por la Junta de Planificación que sea de aplicación para la zona específica en que ubique la propiedad.

1:09-Mapas. Forman parte de este Reglamento el Mapa de Zonificación para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** y el Mapa de Zonas Hidrológicas de la Laguna **Tortuguero.**

SECCION 2:00--DEFINICIONES

2:01-Area Bruta de Piso--La suma del espacio de piso ocupada o usada en cualquier edificio principal y accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótanos o anchura de paredes. Excluyendo cornizas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y escaleras al nivel del primer piso que no levantarán más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

2:02-Area de Ocupación--El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes. Excluyendo cornizas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levantan más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

2:03-Balance ecológico--Estabilidad dinámica que mantiene un ecosistema mediante la interacción recíproca entre sus componentes vivos e inertes.

2:04-Conservación--Designación y Clasificación de un recurso natural con el propósito de protegerlo y mejorarlo con el fin ulterior de la contemplación, la recreación y el disfrute.

2:05-Cuenca Hidrográfica--Conjunto de los cursos naturales de agua, permanente o estacional, por donde discurren las aguas de escorrentías o las restituidas por los acuíferos.

2:06-Desarrollos Controlados--Significa que en unas áreas en particular y en base a la necesidad que exista por el establecimiento de viviendas, se permitirá el desarrollo limitado de los mismos, siempre y cuando no se afecte el recurso que se intenta proteger. Las áreas así designadas deberán estar provistas de facilidades adecuadas para la disposición de desperdicios sólidos y líquidos.

2:07-Ecosistema--Es la unidad funcional básica que incluye tanto organismos vivos (comunidad biótica) como su ambiente inerte (abiótico), cada uno de los cuales influye sobre la propiedad del otro, siendo ambos necesarios para la conservación de la vida tal como la tenemos en la tierra.

2:08-Endémicos--En este contexto, típico o propio de un lugar.

2:09-Estructura--Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en o sobre el terreno, agua; e incluye sin limitaciones, edificios, torres, chimeneas o líneas aéreas de trasmisión.

2:10-Fauna--Se refiere a toda vida animal incluyendo desde micro-organismos hasta organismos de gran complejidad.

2:11-Flora--Se refiere a toda vida vegetal.

2:12-Lotificación Simple--Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en diez solares o menos.

2:13-Oficiales Autorizados--Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.

2:14-Preservación--Designación y clasificación de un recurso natural con el propósito de protegerlo y mantener inalterada su condición natural con el fin ulterior de estudiarlo, contemplarlo y disfrutarlo.

2:15-Terrenos--Incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o debajo de ellos.

TOPICO II SECCION 3:00--ESTABLECIMIENTO DE DISTRITOS

3:00-Tipos de Distrítos de Zonificación

3:01-General--Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de distritos especiales y áreas zonificadas en las zonas de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.**

Distrito A-1: Agrícola intensivo, comprendiendo terrenos rurales mecanizables, con declives del 0 al 12% de inclinación y una capacidad productiva en las escalas I al IV según clasificadas por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

Distrito A-2: Agrícola intensivo comprendiendo terrenos rurales con declives del 12% o más de inclinación y una capacidad productiva en las escalas del I al IV según clasificadas por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

Distrito A-3: Agrícola General comprendiendo terrenos rurales con o sin declives y una capacidad productiva en las escalas del V al VIII según clasificadas por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

Distrito B-1: Terrenos de altura y colinas comprendidos en la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** donde abundan y todavía existen algunos bosques húmedos tropicales.

Distrito B-2: De Bosques Costaneros, comprende terrenos bajos y húmedos sujetos a efectos de marea, generalmente poblados por mangles.

Distrito CR: De Conservación de recursos, comprende propiedades o partes de éstas cuyo orden natural o artificial existente debe sostenerse inalterado o mejorado.

Distrito PR: De Preservación de recursos, comprende propiedades o partes de éstas cuyo orden natural existente debe mantenerse inalterado a un máximo.

Areas Desarrolladas, AD: Areas que ya están desarrolladas encontrándose enmarcadas por distritos cuyos usos permitidos son sustancialmente diferentes al del área desarrollada.

3:02-Otros Distritos de Zonificación--Cuando el mejor uso y control de los terrenos o los estudios de planificación lo justifiquen, se podrá utilizar distritos urbanos según establecidos en el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4) para designar terrenos en áreas desarrolladas o destinadas para desarrollo o para algún fin público. A los distritos designados en la Sección 3:01 también se le podrán sobreponer otras zonas de control de uso, tales como: Zonas Costaneras, Zonas de Aeropuertos, Zonas Susceptibles a Inundaciones y otras similares, en cuyos casos se le aplicará también la reglamentación adoptada para tales zonas.

3:03-Límites de Distritos--Los límites de los distritos serán los ejes de las vías de tránsito, las colindancias de fincas, las riberas de los ríos, los centros de quebradas, el límite de la zona marítimo terrestre, arrecifes, los límites de barrios y municipios, rasgos topográficos definidos y donde no estén así definidos podrá establecerse por dimensiones según escala del mapa de zonificación de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.**

3:04-Casos de Fincas con Dos Clasificaciones--Cuando los límites de distritos dividan una finca en dos (2) o más partes con zonificación diferente, se le aplicará a cada parte de la finca los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubica.

TOPICO III

III-Distritos de Zonificación Especial

SECCION-4:00 Distrito A-1

4:01-Propósito del Distrito A-1. Este distrito se establece para clasificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola, independientemente de su localización, cuyo desarrollo en uso agrícola se declara de extrema importancia para el país. Estas áreas generalmente están localizadas en los valles costaneros y los valles internos adyacentes y se caracterizan por fincas de gran tamaño y la ausencia de o escasa población residente en ella. Comprende terrenos rurales mecanizables con declives del 0 al 12% de inclinación y una capacidad productiva en las escalas del I al IV según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

4:02-Política de Rezonificación en Distritos A-1. La reclasificación de un Distrito A-1 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola y por otros planes adoptados y periódicamente revisados por la Junta de Planificación en términos del contínuo crecimiento económico del país.

4:03-Usos en Distritos A-1. En los Distritos A-1 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios o estructuras serán ocupadas o usadas para los fines expuestos a continuación.

(1) Usos Agrícolas

(a) Sembrado de cosechas, hortalizas, forraje y bosques.

(b) Cría de ganado, de animales domésticos y de caza aviarios, apiarios y pesquería.

(2) Usos Incidentales

(a) Procesamiento de los productos agropecuarios.

(b) Venta de productos cosechados en la misma finca, limitado el espacio a un tinglado a lo largo de cada vía pública hacia la cual da frente la finca. Cada tinglado no excederá de veinticinco (25) metros de largo por tres (3) metros de profundidad por finca.

(c) Casas de una familia, una por finca.

(3) Otros Usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 13:02 del Tópico IV de este Reglamento.

4:04-Altura en Distritos A-1. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad especifica a establecerse en cada una. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.

4:05-Tamaño de Fincas en Distritos A-1. Toda finca formada con posterioridad a la vigencia de este reglamento tendrá un área no menor de (50) cuerdas.

4:06-Separaciones de las colindancias en Distrito A-1. Todo edificio o estructura observará una separación no menor de (6) metros de cualquier línea de la vía hacia la cual dé frente la finca en cuestión.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según corresponde con lo establecido en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7) para el uso y la clasificación por materiales de construcción del edificio o estructura.

4:07-Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-1. Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36, Tópico 10 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

4:08-Areas de Estacionamiento en Distritos A-1. Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

(1) Un (1) espacio para (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

(2) Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas. En el diseño del estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 31:00 del Reglamento de Zonificación. Para otros usos permitidos discrecionalmente en el Distrito A-1, se proveerá estacionamiento conforme a la misma Sección 31:00.

4:09-Espacio para carga y descarga en Distritos A-1. Todo edificio o estructura para el procesamiento de productos agrícolas, al igual que los tinglados para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de (8) metros por tres (3) metros.

4:10-Rótulos en Distritos A-1. Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47:00, 51:00 y 52:00 del Reglamento de Zonificación.

SECCION 5:00--DISTRITO A-2

5:01-Propósitos del Distrito A-2. Este distrito se establece para clasificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola, cuyo desarrollo agrícola se declara de extrema importancia para el país. Estas áreas tienden a estar parcialmente habitadas aunque a densidades muy bajas. Comprende terrenos con declives del 12% o más de inclinación y una capacidad productiva del I al IV según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

5:02-Política de Rezonificación en Distritos A-2. Cualquier cambio en la clasificación de un Distrito A-2 a otro distrito de zonificacación se regirá principalmente en los planes para el desarrollo agrícola y por otros planes adoptados y periódicamente revisados en términos del contínuo crecimiento económico del país.

5:03-Usos en Distritos A-2. En los Distritos A-2 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios o estructuras serán ocupadas o usadas para los fines expuestos a continuación:

(1) Usos Agrícolas

(a) Sembrado de cosechas, hortalizas, forraje y bosques.

(b) Cría de ganado, de animales domésticos y de caza, aviarios, apiarios y pesquería.

(2) Usos Incidentales

(a) Procesamiento de los productos agropecuarios.

(b) Venta de productos cosechados en la misma finca, limitado el espacio a un tinglado a lo largo de cada vía pública hacia la cual da frente la finca. Cada tinglado no excederá de veintinco (25) metros de largo por tres (3) metros de profundidad por finca.

(c) Casas de una familia, una por finca.

(3) Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 13:03 del Tópico IV de este Reglamento.

5:04-Altura en Distrito A-2. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada una. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.

5:05-Tamaño de Fincas en Distritos A-2. Toda finca formada con posterioridad a la vigencia de este reglamento tendrá un área no menor de (25) cuerdas.

5:06-Separaciones de las colindancias en Distritos A-2. Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de cualquier línea de la vía hacia la cual dé frente la finca en cuestión.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según corresponde con lo establecido en el Reglamento de Edificación para el uso y la clasificación por materiales de construcción del edificio o estructura.

5:07-Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-2. Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36 Tópico 10 del Reglamento de Zonificación.

5:08-Areas de Estacionamiento en Distritos A-2. Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

(1) Un (1) espacio para (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrado o parte de estos, de área bruta de piso utilizada como tinglado para la venta de los productos cosechados en la finca.

(2) Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas. En el diseño del estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 31:00 del Reglamento de Zonificación. Para otros usos permitidos discrecionalmente en el Distrito A-2, se proveerá estacionamiento conforme a la misma Sección 31:00 de dicho Reglamento.

5:09-Espacio para carga y descarga en Distritos A-2. Todo edificio o estructura para el procesamiento de productos agrícolas, al igual que los tinglados para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de (8) metros por tres (3) metros.

5:10-Rótulos en Distritos A-2. Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47:00, 51:00 y 52:00 del Reglamento de Zonificación.

SECCION 6:00--DISTRITO A-3

6:01-Propósito del Distrito A-3. Este distrito se establece para clasificar áreas que están generalmente localizadas en terrenos montañosos y ondulantes, aunque pueden encontrarse en áreas llanas cuyo patrón general de desarrollo y su naturaleza agrícola se afectarían adversamente con la introducción de usos urbanos en forma dispersa y sin un adecuado control, lo que a su vez generaría demandas innecesarias y excesivas por servicios públicos. Comprende terrenos con una capacidad productiva dentro de las escalas de capacidad del V al VIII según clasificadas por el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

6:02-Política de Rezonificación en Distritos A-3. Cualquier cambio en la clasificación de un Distrito A-3 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola y por planes adoptados y periódicamente revisados por la Junta de Planificación en términos del contínuo crecimiento económico del país.

6:03-Usos en Distritos A-3. En los Distritos A-3 las fincas y las unidades agrícolas y los edificios o estructuras serán ocupadas o usadas para los fines expuestos a continuación:

(1) Usos Agrícolas

(a) Sembrado de cosechas, hortalizas, forraje y bosques

(b) Cría de ganado, de animales domésticos y de caza, aviarios, apiarios y pesquería.

(2) Usos Incidentales

(a) Procesamiento de los productos agropecuarios.

(b) Venta de productos cosechados en la misma finca, limitado el espacio a un tinglado a lo largo de cada vía pública hacia la cual da frente la finca. Cada tinglado no excederá de veinticinco (25) metros de largo por tres (3) metros de profundidad por finca.

(c) Casas de una o dos familias.

(3) Otros usos de acuerdo con lo establecido enla Sección 13:04 del Tópico IV de este Reglamento.

6:04-Altura en Distritos A-3. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada una. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.

6:05-Tamaño de Fincas en Distritos A-3. Toda finca formada con posterioridad a la vigencia de este reglamento tendrá un área no menor de (25) cuerdas. Podrá permitirse una cabida menor en aquellos casos de usos a autorizar por Junta según se dispone en la Sección 13:04 de este reglamento y aquellos casos especiales según se dispone en la Sección 12:02.

6:06-Separaciones de las colindancias en Distritos A-3. Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis

(6) metros de cualquier línea de la vía hacia la cual dé frente la finca en cuestión. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según corresponde con lo establecido en el Reglamento de Edificación para el uso y la clasificación por materiales de construcción del edificio o estructura.

6:07-Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-3. Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36 del Reglamento de Zonificación.

6:08-Areas de Estacionamiento en Distritos A-3. Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

(1) Un (1) espacio para (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada como tinglado para la venta de los productos cosechados en la finca.

(2) Un (1) espacio para (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas. En el diseño de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 31:00 del Reglamento de Zonificación. Para otros usos permitidos discrecionalmente en Distritos A-3, se proveerá estacionamiento conforme a la misma Sección 31:00 de dicho Reglamento.

6:09-Espacio para cargar y descargar en Distrito A-3. Todo edficio o estructura para el procesamiento de productos agrícolas, al igual que los tinglados para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de (8) metros por tres (3) metros. Para otros usos permitidos discrecionalmente en Distritos A-3 se proveerá espacio para cargo y descarga conforme al Reglamento de Zonificación.

6:10-Rótulos en Distritos A-3. Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47:00, 51:00 y 52:00 del Reglamento de Zonificación.

SECCION 7:00-DISTRITO B-1

7:01--Propósito del Distrito B-1. Este distrito se establece para clasificar los terrenos de altura y colinas en la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** donde abundaban y todavía existen algunos bosques húmedos o sub-húmedos tropicales.

Este distrito puede incluir los bosques existentes o áreas a ser repobladas en bosques húmedos o subhúmedos.

7:02-Política de Rezonificación en Distritos B-1. La reclasificación de un Distrito B-1 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes de preservación, conservación y de repoblación forestal, así como por los planes de recreación regional al aire libre hasta donde hayan sido preparados o adoptados por la Junta de Planificación.

7:03-Usos en Distritos B-1. En los Distritos B-1 que no estén clasificados, además, para ser preservados, se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

(1) Usos Agrícolas

(a) Siembra de árboles propios de bosques tropicales húmedos.

(b) Otras siembras y cosechas, incluyendo árboles frutales que no conflijan con los bosques.

(c) Crianza de aves y animales que no conflijan con el desarrollo forestal del área.

(2) Usos Incidentales

(a) Venta de productos cosechados en el bosque, incluyendo madera y productos de madera, siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la despoblación forestal.

(b) Construcción de caminos y establos.

(c) Casas de una familia, una por finca.

7:04--Altura en Distritos B-1--La altura de los edificios no excederá de dos (2) plantas ni de nueve (9) metros.

7:05--Tamaño de Fincas en Distritos B-1--Toda finca en Distritos B-1 formada con posterioridad a la vigencia de este reglamento, tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas.

7:06--Separación de las colindancias en Distritos B-1--Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de cualquier línea de la vía hacia la cual dé frente la finca en cuestión.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según corresponde con lo establecido en el Reglamento de Edificación para el uso y la clasificación por materiales de construcción del edificio o estructura.

7:07--Edificios y Usos Accesorios en Distritos B-1--Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36 Tópico 10 del Reglamento de Zonificación.

7:08-Areas de Estacionamiento en Distritos B-1. Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

(a) Un (1) espacio para (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada como tinglado para la venta de los productos cosechados en la finca.

(b) Para usos permitidos discrecionalmente en Distritos B-1, se proveerá estacionamiento conforme a la Sección 31:00 Tópico 8 del Reglamento de Zonificación.

No se permitirá la pavimentación de estacionamientos ni la tala de árboles.

7:09-Espacio para cargar y descargar en Distritos B-1. Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros.

7:10-Rótulos en Distritos B-1. Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 51.00 y 52.00 del Reglamento de Zonificación.

SECCION 8:00--DISTRITO B-2

8:01-Propósito del Distrito B-2. Este distrito se establece para clasificar terrenos costeros en la Cuenca Hidrográfica de la Loguna **Tortuguero** generalmente poblados por mangles.

8:02-Usos en Distritos B-2

(a) Pesca de moluscos y otros mariscos

(b) Paseos de peatones y plataformas sobre pilotes para usos recreativos.

(c) Realizar actividades y estudios científicos supervisados por instituciones de educación, debidamente reconocidas, así como personas, organismos, asociaciones o grupos científicos bonafide. Incluye estudios, investigaciones, protección y propagación de especies únicas o en peligro de extinción.

8:03-Rótulos y Anuncios en Distritos B-2. En los Distritos B-2 no se permitirá la instalación de anuncios, sólo se permitirá la instalación de rótulos identificando el área, informando sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso, y para identificar especies, clases, etc., siempre que estos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

8:04-Lotificaciones en Distritos B-2. En los Distritos B-2 no se permitirá la lotificación de terrenos.

SECCION 9:00-DISTRITO PR

9:01-Propósitos del Distrito PR. Este se establece para proteger la condición hidrológica en la Cuenca de la Laguna **Tortuguero,** restaurar la calidad de sus aguas y proteger la flora y fauna endémica en las inmediaciones de la misma. Este distrito incluye terrenos en las áreas más críticas próximas a la Laguna **Tortuguero.**

9:02-Usos en Distritos PR.

a. Realizar actividades y estudios científicos supervisados por instituciones de educación, debidamente reconocidas así como personas, organismos, asociaciones o grupos científicos bonafide. Incluye estudios, investigaciones, protección y propagación de especies únicas o en peligro de extinción.

b. Excursiones por grupos supervisados y dirigidos por oficiales autorizados.

9:03-Rótulos y Anuncios en Distritos PR. En los Distritos PR no se permitirá la instalación de anuncios, sólo se permitirá la instalación de rótulos identificando el área, informando sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso, y para identificar especies, clases, etc., siempre que estos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

9:04-Lotificaciones en Distrito PR. En los Distritos PR no se permitirá la lotificación de terrenos.

9:05-Construcciones en Distritos PR. Se permitirá la construcción de veredas y/o caminos con un ancho no mayor de 3 metros con superficie afirmada, no pavimentada, por el cual no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo en casos de emergencia.

SECCION 10:00-DISTRITO CR

10:01-Propósito del Distrito CR. Este distrito de conservación de recursas naturales se establece para clasificar áreas de playas, lagunas, formaciones geológicas, arrecifes coralinos, parques marinos, parajes de extraordinaria belleza, refugios de la fauna aborigen, reservaciones de flora autóctona, y manantiales, cuevas y sumideros, ecosistemas u otras áreas de especial interés en la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** que ameriten su protección para el disfrute, la contemplación o el estudio científico por parte de nuestra población o por los visitantes del exterior.

10:02-Usos en Distritos CR.

a. Area para pasadías

b. Campo de golfo

c. Estacionamiento para autos

d. Instituciones de investigación científica

e. Museos

f. Cuartel de guardabosques

g. Cuartel de policías

h. Unidad de primeros auxilios

i. Parque público

j. Paseos por veredas y caminos

10:03-Construcciones en Distritos CR. En los Distritos CR se permitirá los siguientes tipos de construcciones, obras o edificaciones

a. Construcción de veredas o caminos con ancho no mayor de 3 metros y superficie afirmada sin pavimentar por las cuales no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo en casos de emergencia.

b. Instalaciones para servicios de energía eléctrica y de agua que sean necesarias para los usos permitidos.

c. Construcción de estructuras, accesorias a los usos permitidos.

d. Carretera con un área de rodaje no mayor de 8 metros que lleve desde los puntos de ingreso al área hasta las áreas de estacionamiento.

10:04-Rótulos y Anuncios en Distritos CR. En los Distritos CR no se permitirá la instalación de anuncios, sólo se permitirá la instalación de rótulos identificando el área, informando sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del recurso, y para identificar especies, clases, etc., siempre que estos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

10:05-Lotificaciones en Distritos CR. En los Distritos CR no se permitirá la lotificación de terrenos.

10:06-Altura en Distritos CR. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada una. Ningún edificio terdrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.

SECCION 11:00-AREAS DESARROLLADAS, AD

11:01-Propósito del Distrito AD. Identificar áreas que ya están desarrollados, como por ejemplo, comunidades rurales, poblados, urbanizaciones aisladas, desarrollos industriales, etc., y aislarlas de los otros distritos de zonificación especial, en los cuales el uso permitido es sustancialmente diferente al del área desarrollada.

11:02-Usos Permitidos. Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en los artículos 11:03, inciso b y 11:04 de esta sección.

11:03-Requisitos en Distritos AD

a. A las industrias establecidas y que hacen uso del acuífero se les requerirá por el Departamento de Recursos Naturales un control de extracciór de agua que garantice la calidad de las mismas. Lo mismo aplicará para la disposición de desperdicios industriales y será responsabilidad de la Junta de Calidad Ambiental el velar porque las normas de calidad de agua se cumplan en todo momento.

b. Todos los solares residenciales formados o a desarrollarse dentro del distrito deberán mantener una proporción en espacios abiertos a tenor con la siguiente tabla:

Tamaño Mínimo del Solar (Metros Cuadrados)	Porciento Requerido para Espacios Abiertos
900 ó más	65%
450 ó más	55%
300 ó más	50%

11:04-Límites de Distrito. No se permitirá la ampliación de los límites de distritos una vez establecidos.

TOPICO IV CONCESIONES Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

SECCION 12:00--CONCESIONES

12:01-DISPOSICIONES GENERALES SOBRE CONCESIONES. La Junta podrá hacer concesiones en los requisitos de este Reglamento cuando se trate de circunstancias especiales en distritos agrícolas, distrito B-1 y distrito AD.

12:02-CASOS ESPECIALES. La Junta podrá autorizar segregaciones menores a las establecidas en este reglamento siempre y cuando que el propósito para el cual se segrega sea justificado en base al Plan de Desarrollo Agrícola hasta donde éste haya sido preparado o estudiado y/o cuando se demuestre que la segregación aliviará un perjuicio claramente demostrable o ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector que comprende la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero.** En tales casos deberán concurrir además, las siguientes condiciones:

1. Al lotificar terrenos para fines no agrícola, se utilizarán al máximo aquellos terrenos que al retirarse de uso agrícola tengan el menor impacto sobre el nivel de producción de una finca.

2. Que existan caminos de accesos a los solares o, en caso contrario, sea factible construir los accesos a los solares sin destruir o evitar la conexión o comunicación de la unidad agrícola.

3. Que sea factible proveer los servicios de agua y energía eléctrica sin recurrir a grandes inversiones.

4. Que los terrenos de baja productividad a lotificarse permiten la formación de solares con frente no menor de trece (13) metros lineales, y área mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados, o aquella área mínima necesaria conforme a las pruebas de infiltración realizadas.

5. Proyectos públicos que redunden en beneficio para la ciudadanía como los son:

a. construcción y/o mejoras de carreteras estatales.

b. líneas de transmisión de energía eléctrica.

c. líneas de troncales sanitarias

d. líneas de agua

e. cualquier otro proyecto público que surja con posterioridad a la adopción de este reglamento que constituya un beneficio para la comunidad.

SECCION 13.00--AUTORIZACIONES DIRECTAS

13:01--DISPOSICIONES GENERALES SOBRE AUTORIZACIONES DIRECTAS--La Junta podrá aprobar autorizaciones directas en base a este Reglamento conforme a los usos permitidos discrecionalmente en los Distritos A-1, A-2, A-3 y B-1.

13:02--OTROS USOS A PERMITIRSE EN DISTRITOS A-1. La Junta podrá considerar en armonía con los fines y propósitos generales de este reglamento consultas de ubicación y de uso de terrenos en Distritos A-1 cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican siempre que estos proyectos reunan cualquier requisito que se estime conveniente para asegurar la debida protección al interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito. En estos casas la Junta podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

1. Facilidades de carácter local o general cuando las mismas estén relacionadas con la prestación de servicios y utilidades públicas y servicios locales de protección y siempre que se haya comprobado que dicho uso es necesario para la operación de la finca o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2. Facilidades de vivienda para dos familias adicionales a la permitida en el distrito cuando éstas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos agrícolas que se permiten y que se están llevando a cabo en la misma finca.

3. Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

a. La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesto no sea apto para uso agrícola.

b. El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afecten adversamente los usos permitidos en el distrito.

c. La aprobación del uso en cuestión no conlleve cambios en la zonificación de los terrenos a otro distrito.

d. El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permiso especial.

13:03--OTROS USOS A PERMITIRSE EN DISTRITOS A-2--La Junta podrá considerar en armonía con los fines y propósitos generales de este reglamento, consultas de ubicación y de uso de terrenos en Distritos A-2, cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican siempre que estos proyectos reunan cualquier requisito que se estime conveniente para asegurar la debida protección al interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito.

En estos casos la Junta podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

1. Facilidades de carácter local o general cuando las mismas estén relacionadas con la prestación de servicios y utilidades públicas y servicios locales de protección y siempre que se haya comprobado que dicho uso es necesario para la operación de la finca o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2. Facilidades de vivienda para dos familias adicionales a la permitida en el distrito cuando éstas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos agrícolas que se permiten y que se están llevando a cabo en la misma finca.

3. Facilidades comerciales o de servicios locales (excluyendo estaciones de gasolina) en cada solar o finca, limitados a un solo edificio con un área bruta de piso no mayor de cien (100) metros cuadrados, y siempre que el área de terreno a utilizarse para estos propósitos no sea mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

4. Usos institucionales con fines no pecuniarios cuando no ocupan más de una (1) cuerda de terreno y siempre que el área bruta de piso del edificio no exceda de quinientos metros cuadrados.

5. Un área recreativa no mayor de tres (3) cuerdas, con algunas estructuras accesorias para su operación. Podrá permitirse utilizar un área mayor de terreno para este propósito una vez comprobado que el uso propuesto no afectará adversamente los propósitos de la zonificación rural del área en general.

6. Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

a. La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesto no sea apto para uso agrícola.

b. El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afectan adversamente los usos permitidos en el distrito.

c. La aprobación del uso en cuestión no conlleva cambios en zonificación de los terrenos a otro distrito.

d. El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permiso especial.

13:04--OTROS USOS A PERMITIRSE EN DISTRITOS A-3.--La Junta podrá considerar en armonía con los fines y propósitos generales de este reglamento, consultas de ubicación y de usos de terreno en Distritos A-3 cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican siempre que estos proyectos reunan cualquier requisito que se estime conveniente para asegurar la debida protección al interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito.

1. Los siguientes usos cuando no ubiquen adyacentes a núcleos residenciales existentes en el distrito y siempre que se determine de un análisis ambiental que la localización de los mismos no contamina significativamente el ambiente, ni afecta adversamente la producción agropecuaria que pueda existir en las inmediaciones y que existen facilidades adecuadas para su funcionamiento.

a. Facilidades comerciales para venta al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

b. Usos institucionales

c. Funerarias

d. Hoteles y otras facilidades afines

e. Ferreterías sin materiales de construcción

2. Los siguientes usos mediante la celebración de vistas públicas:

a. Comunidades Residenciales

b. Desarrollos Turísticos

c. Desarrollos Vacacionales

d. Cementerios

e. Industria liviana

f. Parques de diversiones, cines al aire libre, galleras y cualquier otra actividad determinada como centros de recreación comercial extensa.

g. Ferreterías con materiales de construcción.

13:05--OTROS USOS A PERMITIRSE EN DISTRITOS B-1. La Junta podrá considerar en armonía con los fines y propósitos generales de este reglamento, consultas de ubicación y de usos de terrenos en Distrito B-1, cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican siempre que estos proyectos reunan cualquier requisito que se estime conveniente para asegurar la debida protección al interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito. En estos casos la Junta podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

1. Facilidades de carácter local o general cuando los mismos estén relacionados con la prestación de servicios y utilidades públicas y servicios locales de protección y siempre que se haya comprobado que dicho uso es necesario para la operación de la finca o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2. Facilidades de vivienda para dos familias adicionales a la permitida en el distrito cuando éstas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos agrícolas que se permiten y que se están llevando a cabo en la misma finca.

3. Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

a. La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesta no sea apto para el uso agrícola del distrito.

b. El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afecten adversamente los usos permitidos en el distrito.

c. La aprobación del uso en cuestión no conlleve cambles en la zonificación de los terrenos a otro distrito.

d. El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permisos especiales.

4. Los siguientes usos mediante la celebración de vistas públicas:

a. Desarrollos Turísticos

b. Desarrollos Vacacionales

c. Parques y Campamentos Recreativos

14:01 Vigencia

Este Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** regirá a los quince (15) días después de su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico.

CERTIFICACION

Certifico: Que éste es copia fiel y exacta del Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna **Tortuguero** adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión del 20 de octubre de 1978 y para su notificación y uso general expido la presente bajo mi firma y sello oficial de la Junta, en San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de diciembre de 1978.

Teresa Biaggi Lugo

Secretaria

PRS ADC JP REG. 2498
END OF DOCUMENT

CERTIFICATE OF TRANSLATION

I, Davide M. Cuddihy, certify that I am competent to translate this document, and that the translation is true and accurate, to the best of my abilities.

English Title: Reg. 2498. Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation. 5 December 1978.

Spanish Title: Reg. 2498. Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero. 5 de diciembre de 1978.

I certify, under penalty of perjury, pursuant to 28 U.S.C. §1746, that the attached translation is true and correct.

Executed this 8th day
of August, 2006.

Davide M. Cuddihy
Davide M. Cuddihy
Certified Translator for the Spanish Language

ANTIQUARIAT LITERARY SERVICES, Inc.
Member of the American Translators Association and the National Association of Judiciary Interpreters and Translators

REGULATIONS OF PUERTO RICO
PLANNING COMMITTEE (JP)
REG. 2498-LAGUNA TORTUGUERO HYDROGRAPHIC BASIN REGULATION
This database contains regulations received up to
15 June 2006.

Reg. 2498-Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation

First Extension

Resolution No. Z-83

ADOPTING THE LAGUNA TORTUGUERO HYDROGRAPHIC BASIN REGULATION

It is the public policy of the Government of Puerto Rico to maintain and protect our environment by promoting the conservation, preservation and use of our natural, environmental and cultural resources, recognizing that they represent a variety and wealth of options for our development and enjoyment of our citizens.

Laguna Tortuguero is the most important of the two fresh water lakes in Puerto Rico. The aquatic flora and fauna found there differ from that in other lakes in Puerto Rico. In addition to its aquatic flora and fauna, there are 125 species of rare or endangered plants in the marshes to the south of the lake. Seven (7) of these are only found in this place, which also provides a habitat for several avian species. Due to the characteristics of its flora and fauna, the lake and surrounding areas constitute a beautiful location, ideal for reflection, recreation, and enjoyment of current and future generations of Puerto Ricans.

The existence and permanence of this important natural ecosystem are based on the constant flow of subterranean and surface waters from the hydrographic basin toward the lake. A significant reduction in the amount or a deterioration in the quality of the waters that flow into the lake could result in an imbalance in the ecological equilibrium and lead to its destruction.

The studies carried out by the Planning Commission show that the lake basin and the lake itself have been subjected to pressure from urban and industrial development over the past years, which threatens the lake and the basin's ecological integrity. This type of development has resulted in a growing need to create a regulatory mechanism to appropriately guide the activities utilizing the land in the Laguna Tortuguero hydrographic basin. This mechanism should prevent the lake and its hydrographic basin from being irreparably damaged.

In light of the aforementioned needs, and in accordance with Articles 27 and 28 of Law No. 75 of 24 June 1975, as amended, this Planning Commission held a Public Hearing on 15 August 1978 to consider the Regulation on the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin. After studying the recommendations offered during the aforementioned hearing, the Planning Commission DESIGNATED this area as a natural resource that should be conserved and ADOPTED the corresponding Regulation and Zoning Map.

I CERTIFY: that the above is a true and accurate copy of the Resolution adopted by the Planning Commission of Puerto Rico on 20 October 1978. I issue this document with my signature and the official seal of the Commission for notification purposes and general use on this fifth day of December of 1978 in San Juan, Puerto Rico.

TERESA BIAGGI LUGO

Clerk

Administrative Bulletin No. 3589

EXECUTIVE ORDER OF THE GOVERNOR OF PUERTO RICO

APPROVING REGULATION OF THE LAGUNA TORTUGUERO HYDROGRAPHIC BASIN.

WHEREAS the Laguna Tortuguero is a natural treasure of the greatest value to Puerto Rico, as it is the only fresh water lake populated with exceptional fish, flora and fauna, and has great passive recreation potential.

WHEREAS the unauthorized use of the land surrounding the lake has proliferated, resulting in the realization of the urgent need to establish a protected area surrounding the lake, the purpose of which shall be to protect and preserve this irreplaceable ecological resource.

WHEREAS, by Executive Order No. 3437 the Inter-Agency Commission was created under the aegis of the Planning Commission to carry out the studies necessary to establish reasonable limits for a protected area surrounding the lake and a plan for the regulated use and development thereof.

WHEREAS the Commission carried out the tasks assigned to it, including studies, analysis and plans, which in turn translated to public policy regarding the conservation of the area and the zoning of the Hydrographic Basin.

WHEREAS the Planning Commission is authorized under Law No. 75 of 24 June 1975, Organic Law of the Planning Commission, Article 11, to adopt regulations and standards upon receiving authorization from the Governor when it is determined that there is an imminent danger to the general health, security, order, coexistence, prosperity, defense, culture, economy, natural resources or welfare [of Puerto Rico].

WHEREAS the Planning Commission held a public hearing on 15 August 1978 to consider the recommendations made by the general public regarding the adoption of a permanent Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation.

WHEREAS the Planning Commission, after taking into consideration the recommendations made by the general public during the public hearing, adopted the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation on 20 October 1978.

THEREFORE I, CARLOS ROMERO BARCELO, Governor of Puerto Rico, in accordance with Law No. 75 of 24 June 1975, Organic Law of the Planning Commission, APPROVE the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation.

IN WITNESS WHEREOF I sign this document and affix the Great Seal of the Free Associated State of Puerto Rico in the City of San Juan this 5th day of February 1979.

CARLOS ROMERO BARCELO

Governor

Issued in accordance with the Law this 5th day of February 1979.

FRANCES RIOS DE MORAN

Interim Secretary of State

INTRODUCTION

It is the public policy of our government to maintain and protect our environment by promoting the preservation, conservation, and wise use of our natural, environmental and cultural resources.

As shown by the studies conducted, the Laguna Tortuguero is a natural resource that is unique in its class in Puerto Rico, and it deserves to be conserved in the best natural state possible. The lake has aquatic flora and fauna that are distinct from all other lakes in Puerto Rico (Candelas, 1974).[1] In addition to its aquatic flora and fauna, there are 125 species of rare or endangered plants in the marshes to the south of the lake, seven of which can only be found in this location. It also provides a habitat for several avian species.

1. Candelas, Gustavo--Estudio de la Laguna Tortuguero y sus alrededores, 1974.

The lake and surrounding areas constitute a beautiful location for current and future generations of Puerto Ricans, ideal for reflection, recreation, and enjoyment.

The existence and permanence of this important natural ecosystem are based on the constant flow of subterranean and surface waters from the hydrographic basin toward the lake. A significant reduction in the amount or a deterioration in the quality of the waters that flow into the lake could result in an imbalance in the ecological equilibrium and lead to its destruction.

In recent years, the lake basin and the lake itself have been subjected to pressure from urban and industrial development which threatens the lake and the basin's ecological integrity. This type of development has resulted in a growing need to create a regulatory mechanism to appropriately guide the activities utilizing the land in the Laguna Tortuguero hydrographic basin. This mechanism should prevent the lake and its hydrographic basin from being irreparably damaged.

This regulation stems from this empirical need to redirect the development of this area. This regulation is in accordance with Articles 11 and 1 of Law No. 75 of 24 June 1975, amended by Law No. 83 of 21 June 1977.

TOPIC NO. 1 REGULATION ON THE LAGUNA TORTUGUERO HYDROGRAPHIC BASIN

SECTION 1.00–GENERAL INFORMATION

1:01-This Regulation shall be named and cited as the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation.

1:02-Purpose: This Regulation is created to protect a unique resource of great ecological, social and cultural value, to wit, the Laguna Tortuguero. The guarantee of the conservation and preservation of this area, which constitutes one of the few and the most important of the fresh water lakes in Puerto Rico, is proposed herein. This regulation shall also serve to channel and direct development in accordance with the specific requirements of the designated areas and to control urban development.

1:03-Authority: This regulation is adopted in accordance with Law No. 75 of 24 June 1975, amended.

1:04-Application: This regulation shall apply to the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin as designated in zone maps numbers 1 through 4, based on a hydrological study of the area, and any individual, legal, public, semi-public, or private entity, or any association of the same.

1:05-Validity: This regulation and all amendments to the same shall enter into force once the requirements set forth in Law No. 75 of 24 June 1975, amended, have been met.

1:06-Terminology used: When justified by its use in this regulation, any word used in the singular shall be understood to include the plural and vice versa.

1:07-Meaning of Defined Terms: The terms defined in Section 2.00 of this regulation, when used herein and to the same effect, shall have the meaning explained below, unless otherwise stated.

1:08-Conditions of other regulations. The conditions of this regulation shall take precedence over and be complementary to the conditions of any other regulation in effect that is adopted by the Planning Commission and that applies to the specific zone where the property is located.

1:09-Maps. The Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Zoning Map and the Laguna Tortuguero Hydrological Zones Map are included as part of this Regulation.

SECTION 2:00--DEFINITIONS

2:01-Total Land Area–The total amount of land occupied or used by any principal or accessory structure, including hallways, galleries, balconies, terraces, roofed-in areas, stairs, elevator shafts, basements or wall widths. Cornices, eaves, roofs, projecting open balconies, other architectonic characteristics and stairs at the first floor level that do not reach a height of one (1) meter above ground level are excluded.

2:02-Occupied Area–The area included in the horizontal projection of the principal and accessory structures, including all their parts and jutting structures. Cornices, eaves, roofs, projecting open balconies, other architectonic characteristics and stairs at the first floor level that do not reach a height of one (1) meter above ground level are excluded.

2:03-Ecological balance–The dynamic stability maintained by an ecosystem through the reciprocal interaction between its living and inert components.

2:04-Conservation–Designation and Classification of a natural resource in order to protect and improve it to foster contemplation, recreation and enjoyment.

2:05-Hydrographic Basin–The whole of a natural course of water, whether permanent or seasonal, followed by runoff or restored by aquifers.

2:06-Controlled Development–This means that in some specific areas, limited development of dwellings will be permitted based on the existing need for them, as long as this development does not affect the resource intended to be protected. Such designated areas shall be provided with facilities adequate for the disposal of solid and liquid waste.

2:07-Ecosystem–This is the basic functional unit, which includes both living organisms (biotic community) and the inert environment (abiotic). Each one influences the property of the other. Both are necessary to conserve life as we know it on Earth.

2:08-Endemic–In this context, typical of a location.

2:09-Structure–That which is erected, constructed, fixed or situated by man on land or water. This includes, without exclusions, buildings, towers, chimneys, or aerial transmission lines.

2:10-Fauna–This refers to all animal life, from microorganisms to highly complex organisms.

2:11-Flora–This refers to all vegetation.

2:12-Simple Division –The division or subdivision of a lot, tract or parcel of land into ten or fewer lots.

2:13-Authorized Officials–Government personnel carrying out their official duties.

2:14-Preservation–Designation and classification of a natural resource in order to protect and maintain its unaltered natural state to allow for its study, contemplation and enjoyment.

2:15-Tracts–This includes both land and bodies of water, as well as the space above and below them.

TOPIC II SECTION 3:00–ESTABLISHMENT OF DISTRICTS

3:00-Types of Zoning Districts

3:01-General–Herein and for the purposes of this Regulation, the following types of special districts and zoned areas are established in the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin zone.

District A-1: Intensive agriculture land comprising mechanizable rural lands, with 0 to 12% inclines and a production capacity between levels I and IV, as classified by the Federal Land Conservation Service.

District A-2: Intensive agricultural land comprising rural lands with inclines of 12% or more and a production capacity between levels I and IV, as classified by the Federal Land Conservation Service.

District A-3: General agricultural land comprising rural lands with or without inclines and a production capacity between levels V and VIII, as classified by the Federal Land Conservation Service.

District B-1: Land at high altitudes and hills included in the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin, where tropical rain forests still exist and are abundant.

District B-2: Coastal Forests, which include lowlands and wetlands subject to the effects of the tide, usually covered with mangroves.

CR District: Resource conservation, including properties or parts thereof where the natural or artificial order should be maintained without alteration or improved.

PR District: That is, Resource Preservation, which includes properties or parts thereof where the natural order should be maintained at all cost.

Developed Areas, AD: Areas that have already been developed and are surrounded by districts with permitted uses that are significantly different from those permitted in the developed area.

3:02-Other Zoning Districts–When the best use and control of the areas or the planning studies so justify, urban districts, as established in the Zoning Regulation (Planning Regulation No. 4) can be used to designate land in developed areas, areas destined for development, or for some public use. Other controlled use zones, such as Coastal Zones, Airport Zones, Flood Susceptible Zones and the like, may be superimposed on the districts designated in Section 3:01. In this case, the regulations adopted for these zones shall also be applied.

3:03-District Limits–The district limits shall be axes of roads, adjacent properties, banks of rivers, centers of ravines, the land limit of maritime zones, neighborhood and municipal limits, and defined topographical features. When [topographical features] are not defined, they may be established by dimensions following the scale of the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin zoning map.

3:04-Properties with Two Classifications–When district limits divide a property in two (2) or more parts with different zoning, the requirements applicable to each part shall be applied in accordance with the district in which it is located.

TOPIC III

III-Special Zoning Districts

SECTION-4:00 District A-1

4:01-Purpose of District A-1. This district is established to classify high production areas or areas with great agricultural potential, independent of its location. Its agricultural use development of this district is deemed to be of extremely great importance for the country. These areas are generally found in coastal valleys and adjacent interior valleys and are characterized by large properties and the absence of or scarcity of residents. Included are rural, mechanizable properties with inclines between 0 and 12% and a production capacity between I and IV, as classified by the Federal Land Conservation Service.

4:02- A-1District Rezoning Policy. The reclassification of an A-1 District to another zoning district shall be principally governed by agricultural development plans and other plans that are adopted and periodically reviewed by the Planning Commission regarding the country's continuing economic growth.

4:03-Usage of A-1 Districts. Properties or agricultural units, buildings and structures in A-1 Districts shall be occupied or used for the following.

(1) Agricultural Uses

(a) Planting crops, vegetables, fodder and forests.

(b) Raising cattle, domesticated and hunting animals, aviaries, apiaries and fisheries.

(2) Incidental Uses

(a) Product processing for agriculture and animal husbandry.

(b) Commercialization of products harvested from the property, with space limited to a platform along each public road that the property faces. Each platform shall not exceed twenty-five (25) meters in length by three (3) meters wide per property.

(c) Single family homes, one per property.

(3) Other Uses, in accordance with Section 13:02, Topic IV of this Regulation.

4:04-Height in A-1 Districts. The height of the buildings or structures shall be determined by the nature of the specific activity for which each shall be used. No residential buildings shall have more than two (2) floors, nor exceed a height of nine (9) meters.

4:05-Property Sizes in A-1 Districts. All properties formed after this regulation has gone into effect shall have a minimum area of fifty (50) ***cuerdas*** [1 ***cuerda*** = 3,930 m²].

4:06-Separation of adjacent properties in A-1 Districts. All buildings or structures shall have a distance of at least six (6) meters from any thoroughfare facing the property in question.

Separations involving other adjacent property lines shall be determined based on the Building Regulation (Planning Regulation No. 7) for the use and classification of the building or structure's construction materials.

4:07-Buildings and Accessory Uses in A-1 Districts. Buildings and accessory uses shall be adjusted to the terms described in Section 36, Topic 10 of the Zoning Regulation (Planning Regulation No. 4).

4:08-Parking Areas in A-1 Districts. Parking areas shall be provided for the uses permitted in this district, according to the following proportions:

(1) One (1) space for one (1) vehicle per fifteen (15) square meters or part thereof of the total land area devoted to the sale of products grown on the property.

(2) One (1) space for one (1) vehicle per fifty (50) square meters of land area used to process agricultural products. The design of the parking lot shall comply with Section 31:00, Zoning Regulation. For other uses permitted by discretion in A-1 Districts, parking shall also be provided in accordance with Section 31:00.

4:09-Loading and unloading spaces in A-1 Districts. Each building or structure designed for agricultural product processing, as well as the sales platforms for products grown on the property, shall include a space for loading and unloading no smaller than eight (8) meters by three (3) meters.

4:10-Signs in A-1 Districts. Signs shall be adjusted to conform with Sections 47:00, 51:00, and 52:00 of the Zoning Regulation.

SECTION 5:00–A-2 DISTRICTS

5:01-Purpose of A-2 Districts. This district is established to classify highly productive areas or areas with high agricultural potential. The agricultural development of these areas is deemed to be extremely important for the country. These areas tend to be partially populated, although the population density remains very low. They include land with inclines of 12% or more and a productive capacity between I and IV on the Federal Land Conservation Service's classification.

5:02- A-2 District Re-zoning Policy. The reclassification of an A-2 District to another zoning district shall be principally governed by agricultural development plans and other plans that are adopted and periodically reviewed by the Planning Commission regarding the country's continuing economic growth.

5:03- A-2 District Use. Properties or agricultural units, buildings and structures in A-2 Districts shall be occupied or used for the following.

(1) Agricultural Uses

(a) Planting crops, vegetables, fodder and forests.

(b) Raising cattle, domesticated and hunting animals, aviaries, apiaries and fisheries.

(2) Incidental Uses

(a) Product processing for agriculture and animal husbandry.

(b) Commercialization of products harvested from the property, with space limited to a platform along each public road that the property faces. Each platform shall not exceed twenty-five (25) meters in length by three (3) meters wide per property.

(c) Single family homes, one per property.

(3) Other Uses, in accordance with Section 13:03, Topic IV of this Regulation.

5:04-Height in A-2 Districts. The height of the buildings or structures shall be determined by the nature of the specific activity for which each shall be used. No residential buildings shall have more than two (2) floors, nor exceed a height of nine (9) meters.

5:05-Property Sizes in A-2 Districts. All properties formed after this regulation has gone into effect shall have a minimum area of twenty-five (25) ***cuerdas***.

5:06-Separation of adjacent properties in A-2 Districts. All buildings or structures shall be separated by at least six (6) meters from any thoroughfare facing the property in question.

Separations involving other adjacent property lines shall be determined based on the Building Regulation for the use and classification of the building or structure's construction materials.

5:07-Accessory Buildings and Uses in A-2 Districts. Accessory buildings and uses shall be adjusted to the terms described in Section 36, Topic 10 of the Zoning Regulation.

5:08-Parking Areas in A-2 Districts. Parking areas shall be provided for the uses permitted in this district, according to the following proportions:

(1) One (1) space for one (1) vehicle per fifteen (15) square meters or part thereof of the total land area devoted to the sale of products grown on the property.

(2) One (1) space for one (1) vehicle per fifty (50) square meters of land area used to process agricultural products. The design of the parking lot shall comply with Section 31:00, Zoning Regulation. For other uses permitted by discretion in A-2 Districts, parking shall also be provided in accordance with Section 31:00.

5:09-Loading and unloading space in A-2 Districts. Each building or structure designed for agricultural product processing, as well as the sales platforms for products grown on the property, shall include a space for loading and unloading no smaller than eight (8) meters by three (3) meters.

5:10-Signs in A-2 Districts. Signs shall be adjusted to conform with Sections 47:00, 51:00, and 52:00 of the Zoning Regulation.

SECTION 6:00–A-3 DISTRICTS

6:01-Purpose of A-3 Districts. These districts are established to classify areas that are generally located in mountainous and hilly areas, although they can also be found in flat lands where the pattern of development and agricultural nature in general would be adversely affected by the introduction of dispersed urban use without appropriate control, which would lead to unnecessary and excessive demand for public services. Lands with a productive capacity level between V and VIII in the Federal Land Conservation Service's classification are included in this type of district.

6:02- A-3 Districts Re-zoning Policy. The reclassification of an A-3 District to another zoning district shall be principally governed by agricultural development plans and other plans that are adopted and periodically reviewed by the Planning Commission regarding the country's continuing economic growth.

6:03- A-3 Districts Use. Properties or agricultural units, buildings and structures in A-3 Districts shall be occupied or used for the following.

(1) Agricultural Uses

(a) Planting crops, vegetables, fodder and forests.

(b) Raising cattle, domesticated and hunting animals, aviaries, apiaries and fisheries

(2) Incidental Uses

(a) Product processing for agriculture and animal husbandry.

(b) Commercialization of products harvested from the property, with space limited to a platform along each public road that the property faces. Each platform shall not exceed twenty-five (25) meters in length by three (3) meters wide per property.

(c) Single or two family homes.

(3) Other Uses, in accordance with Section 13:04, Topic IV of this Regulation.

6:04-Height in A-3 Districts. The height of the buildings or structures shall be determined by the nature of the specific activity for which each shall be used. No residential buildings shall have more than two (2) floors, nor exceed a height of nine (9) meters.

6:05-Property Sizes in A-3 Districts. All properties formed after this regulation has gone into effect shall have a minimum area of twenty-five (25) ***cuerdas***. Smaller lots may be permitted when use has been authorized by the Commission in accordance with Section 13:04 of this regulation and in the special cases set forth in Section 12:02.

6:06-Separation of adjacent properties in A-3 Districts. All buildings or structures shall be separated by at least six (6) meters from any thoroughfare facing the property in question. Separations involving other adjacent property lines shall be determined based on the Building Regulation for the use and classification of the building or structure's construction materials.

6:07-Buildings and Accessory Uses in A-3 Districts. Buildings and accessory uses shall be adjusted to the terms described in Section 36 of the Zoning Regulation.

6:08-Parking Areas in A-2 Districts. Parking areas shall be provided for the uses permitted in this district, according to the following proportions:

(1) One (1) space for one (1) vehicle per fifteen (15) square meters or part thereof of the total land area devoted to the sale of products grown on the property.

(2) One (1) space for one (1) vehicle per fifty (50) square meters of land area used to process agricultural products. The design of the parking lot shall comply with Section 31:00, Zoning Regulation. For other uses permitted by discretion in A-3 Districts, parking shall also be provided in accordance with Section 31:00 of said Regulation.

6:09-Loading and unloading space in A-3 Districts. Each building or structure designed for agricultural product processing, as well as the sales platforms for products grown on the property, shall include a space for loading and unloading no smaller than eight (8) meters by three (3) meters. Loading and unloading space for other uses in A-3 Districts shall be permitted by discretion in accordance with the Zoning Regulation.

6:10-Signs in A-3 Districts. Signs shall be adjusted to conform with Sections 47:00, 51:00, and 52:00 of the Zoning Regulation.

SECTION 7:00-B-1 DISTRICTS

7:01-Purpose of B-1 Districts. These districts are established to classify hilly land and land at high altitudes in the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin, where there were once rain forests or sub-rain forests[1/] [sic] in abundance and where some still exist.

This district may include existing forests or areas to be replanted with rain forests or sub-rain forests.

7:02-B-1 Districts Re-zoning Policy. The reclassification of a B-1 District to another zoning district shall be principally governed by forest preservation, conservation, or replanting plans, as well as regional open air recreation plans if they have been prepared or adopted by the Planning Commission.

7:03-B-1 District Uses. The following land and building uses shall be permitted in B-1 Districts that have not been additionally classified for preservation:

(1) Agricultural Uses

(a) Planting of trees native to tropical rain forests.

(b) Other planting or crops, including fruit trees that do not infringe upon the forests.

(c) Raising fowl and animals that do not infringe upon the forest development in the area.

(2) Incidental Uses

(a) Sale of products from the forest, including wood and wood products, as long as [the trees] have been cut down in a scientific manner that will not lead to the destruction of the forest.

(b) Construction of paths and stables.

(c) Single family homes, one per property.

7:04-Height in B-1 Districts. No building shall have more than two (2) floors, nor exceed a height of nine (9) meters.

---

[1] The original Spanish term, bosque subhúmedo, refers to a forest with an unspecified lesser degree of average rainfall than what occurs in a rainforest.

7:05-Property Sizes in B-1 Districts. All properties formed after this regulation has gone into effect shall have a minimum area of fifty (50) ***cuerdas***.

7:06-Separation of adjacent properties in B-1 Districts–All buildings or structures shall be separated by at least six (6) meters from any thoroughfare facing the property in question.

Separations involving other adjacent property lines shall be determined based on the Building Regulation for the use and classification of the building or structure's construction materials.

7:07-Buildings and Accessory Uses in B-1 Districts–Buildings and accessory uses shall be adjusted to the terms described in Section 36, Topic 10 of the Zoning Regulation.

7:08-Parking Areas in B-1 Districts. Parking areas shall be provided for the uses permitted in this district, according to the following proportions:

(a) One (1) space for one (1) vehicle per fifteen (15) square meters or part thereof of the total land area devoted to the sale of products grown on the property.

(b) For uses permitted by discretion in B-1 Districts, parking shall also be provided in accordance with Section 31:00, Topic 8 of said Regulation.

Paving of parking areas and cutting down of trees is not permitted.

7:09-Loading and unloading space in B-1 Districts. Each building or structure designed for agricultural product processing, as well as the sales platforms for products grown on the property, shall include a space for loading and unloading no smaller than eight (8) meters by three (3) meters.

7:10-Signs in B-1 Districts. Signs shall be adjusted to conform with Sections 47:00, 51:00, and 52:00 of the Zoning Regulation.

SECTION 8:00–B-2 DISTRICTS

8:01-Purpose of B-2 Districts. This type of district is established to classify coast land in the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin, generally covered with mangroves.

8:02-B-2 District Uses.

(a) Mollusk and other shellfish fishing

(b) Pedestrian pathways and platforms on pillars for recreational use.

(c) Scientific activities and studies supervised by recognized educational institutions, as well as by bona fide scientific associations, groups, institutions or individuals. This includes studying, researching, protecting and propagating unique or endangered species.

8:03-Signs and Posters in B-2 Districts. Posters will not be permitted in B-2 Districts. The only signs permitted are those that identify the area, caution or inform the public of measures taken to preserve the resource, and to identify species, classes, etc., provided that these signs do not contain any form of commercial advertising.

8:04-Lot division in B-2 Districts. Property subdivision is not permitted in B-2 Districts.

SECTION 9:00-PR DISTRICTS

9:01 Purpose of PR Districts. These districts are established to protect the hydrological conditions of the Laguna Tortuguero Basin, to restore the water quality, and to protect the surrounding native flora and fauna. These districts include the most critical areas surrounding the Laguna Tortuguero.

9:02- PR District Uses.

a. Scientific activities and studies supervised by recognized educational institutions, as well as by bona fide scientific associations, groups, institutions or individuals. This includes studying, researching, protecting and propagating unique or endangered species.

b. Supervised group excursions led by authorized officials.

9:03-Signs and Posters in PR Districts. Posters will not be permitted in PR Districts. The only signs permitted are those that identify the area, caution or inform the public of measures taken to preserve the resource, and to identify species, classes, etc., provided that these signs do not contain any form of commercial advertising.

9:04-Lot division in PR Districts. Property subdivision is not permitted in PR Districts.

9:05-Construction in PR Districts. Paths and/or walkways with a width no greater than 3 meters and a compacted unpaved surface may be constructed. Motor vehicles may not drive on these paths and/or walkways except in case of emergency.

SECTION 10:00-CR DISTRICTS

10:01-Purpose of CR Districts. This natural resource conservation district is established to classify beach and lake areas, geological formations, coral reefs, marine parks, places of exceptional beauty, native fauna refuges, indigenous flora reservations, and springs, caves and canals, ecosystems or other areas of special interest in the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin that merit protection to allow our people and foreign visitors to enjoy or contemplate it or engage in scientific study.

10:03-CR District Uses.

a. Daytime recreation activity area

b. Golf courses

c. Vehicle parking

d. Scientific research institutions

e. Museums

f. Forest ranger station

g. Police station

h. First aid unit

i. Public park

j. Paths and walkways

10:03-Construction in CR Districts. The following types of construction, works or building is permitted in CR Districts

a. Construction of walkways or paths with a width not to exceed 3 meters and a compacted, unpaved, surface. Motor vehicles may not drive on these paths or walkways except in case of emergency.

b. Facilities to provide necessary electric and water services for permitted land usage.

c. Construction of structures accessory to permitted land usage.

d. Roads with a drivable surface area not to exceed 8 meters that leads from the area entrance to the parking areas.

10:04-Signs and Posters in CR Districts. Posters will not be permitted in CR Districts. The only signs permitted are those that identify the area, caution or inform the public of measures taken to preserve the resource, and to identify species, classes, etc., provided that these signs do not contain any form of commercial advertising.

10:05-Lot division in CR Districts. Property subdivision is not permitted in CR Districts.

10:06- Height in CR Districts. Building or structure heights shall be determined in relation to the nature of the specific activity that it will be used for. No building shall exceed a height of two (2) floors or nine (9) meters.

SECTION 11:00-DEVELOPED AREAS, AD

11:01-Purpose of AD Districts. To identify areas that have already been developed, such as rural communities, villages, isolated residential developments, industrial developments, etc., and isolate them from other special zoning districts where the permitted land use is significantly different from that in the developed area.

11:02-Permitted Uses. The existing uses and creation of new lots are permitted, provided that they adhere to Article 11:03, paragraph b and Article 11:04 of this section.

11:03-AD District Requirements

a. Established industries that utilize the aquifer will be required by the Natural Resources Department to present water extract samples in order to ensure its quality. The same requirement will be applied to industrial waste disposal. It shall be the Environmental Quality Committee's responsibility to ensure that the water quality standards are met.

b. All residential areas created or developed within this district shall reserve a percentage of its area as open space, as shown in the table below:

Minimum Lot Size (Square Meters)	Percentage of Open Space Required
900 6 or more	65%
450 6 or more	55%

```
300 6 or more                                 50%
--------------------------------------------------------------------------------
```

11:04-Division Limits. Once established, district limits may not be extended.

TOPIC IV CONCESSIONS AND DIRECT AUTHORIZATIONS

SECTION 12:00–WAIVERS

12:01-WAIVERS–GENERAL CONDITIONS. The Commission may grant waivers regarding the requirements of this Regulation under special circumstances in agricultural districts, B-1 districts, and AD districts.

12:02-SPECIAL CASES. The Commission may authorize lesser segregations from those set forth in this regulation, provided that the purpose for segregation is based on the Agricultural Development plan to the degree that it has been prepared or studied, and/or when it can be demonstrated that segregation will alleviate a clearly demonstrable prejudice, or that will benefit the best interest of the community and the Laguna Tortuguero Hydrographic Basin sector. The following conditions must also be met in these cases:

1. Regarding division of lots for non-agricultural use, the land which, if no longer used for agricultural purposes, would have the least impact upon the production level of the property shall be used.

2. The lots must be accessible by pathways or, if not, construction of access ways to the lots must be feasible without destroying or averting their connection to the agricultural unit.

3. Provision of water and electric energy services must be feasible without requiring large investments.

4. Low producing land destined for subdivision may be used to create lots with a width of at least thirteen (13) meters and a minimum area of four hundred (400) square meters, or the minimum area necessary according to the infiltration tests.

5. Public projects benefitting the general public, such as:

a. construction and/or improvement of state roads.

b. electric energy transmission lines.

c. primary sanitation lines

d. water lines

e. any other public project benefitting the community that develops following the adoption of this regulation.

SECTION 13.00–DIRECT AUTHORIZATIONS

13:01–DIRECT AUTHORIZATIONS–GENERAL CONDITIONS–The Commission may approve direct authorizations based on this Regulation and in accordance with the uses permitted on a discretional basis in A-1, A-2, A-3 and B-1 Districts.

13:02–OTHER USES THAT MAY BE PERMITTED IN A-1 DISTRICTS. The Commission may consider location and land use suggestions in A-1 Districts to be acceptable when they involve projects dealing with uses that are indicated below, provided that these projects meet any requirements deemed necessary to assure the due protection of the public interest and other requirements established for the district. In these cases, the Commission may request any other information deemed necessary to take the project fully into consideration.

1. Local or general facilities when related to offering public protection services and utilities or local protection services, provided that it has been shown that said use is necessary for working the land or is based on the sector's need for public services.

2. Housing facilities for two families more than is permitted in the district, when said facilities will be occupied by families or individuals whose primary source of income will be based upon the allowable agricultural uses on that land.

3. Uses similar to those already permitted in the district, provided that:

a. The portion of the land utilized for the proposed use is not suitable for agricultural use.

b. The proposed use will not affect the uses already permitted in the district, or imply the introduction of other activities that would adversely affect previously permitted uses.

c. The approval of the use in question does not entail changing the land's zoning to a different district.

d. The proposed use does not increase the need for public facilities and services in the general area beyond those that would have been necessary if the land was utilized for permitted uses within the district without the need for a special permit.

13:03–OTHER USES THAT MAY BE PERMITTED IN A-2 DISTRICTS–The Commission may consider location and land use suggestions in A-2 Districts to be acceptable when they involve projects dealing with uses that are indicated below, provided that these projects meet any requirements deemed necessary to assure the due protection of the public interest and other requirements established for the district. In these cases, the Commission may request any other information deemed necessary to take the project fully into consideration.

1. Local or general facilities when related to offering public protection services and utilities or local protection services, provided that it has been shown that said use is necessary for working the land or is based on the sector's need for public services.

2. Housing facilities for two families more than is permitted in the district, when said facilities will be occupied by families or individuals whose primary source of income will be based upon the permitted agricultural uses on that land.

3. Commercial facilities or local services facilities (excluding gas stations) on each plot or property, limited to one building with a total land area less than one hundred (100) square meters, provided that the area of the land utilized for these ends is less than five hundred (500) square meters.

4. Not for profit institutional uses that do not occupy more than one (1) ***cuerda*** of land, provided that the total land area of the building does not exceed five hundred square meters.

5. A recreational area not greater than three (3) ***cuerdas***, with some accessory structures required for its operation. A larger land area may be utilized for this purpose after it has been shown that the proposed use will not adversely affect the purposes of the rural zoning area in general.

6. Uses similar to those already permitted in the district, provided that:

a. The portion of the land utilized for the proposed use is not suitable for agricultural use.

b. The proposed use will not affect the uses already permitted in the district, or imply the introduction of other activities that would adversely affect previously permitted uses.

c. The approval of the use in question does not entail changing the land's zoning to a different district.

d. The proposed use does not increase the need for public facilities and services in the general area beyond those that would have been necessary if the land was utilized for permitted uses within the district without the need for a special permit.

13:04–OTHER USES THAT MAY BE PERMITTED IN A-3 DISTRICTS–The Commission may consider location and land use suggestions in A-3 Districts to be acceptable when they involve projects dealing with uses that are indicated below, provided that these projects meet any requirements deemed necessary to assure the due protection of the public interest and other requirements established for the district. In these cases, the Commission may request any other information deemed necessary to take the project fully into consideration.

1. The following uses, when they are not located adjacent to existing residential areas in the district, provided that environmental analysis shows that said uses will not pollute the environment significantly nor adversely affect agricultural and animal husbandry production that may exist in the surrounding areas, and that sufficient facilities exist for its operation.

a. Commercial facilities retailing consumer goods or common household goods.

b. Institutional uses

c. Funeral homes

d. Hotels and other similar facilities

e. Hardware stores that do not carry construction materials

2. The following uses, through public hearings:

a. Residential communities

b. Tourism development

c. Vacation development

d. Cemeteries

e. Low intensity industry

f. Amusement parks, open air movie theaters, cockfight arenas and any other specific activity, such as extensive commercial recreation centers.

g. Hardware stores that carry construction materials.

13:05–OTHER USES THAT MAY BE PERMITTED IN B-1 DISTRICTS. The Commission may consider location and land use suggestions in B-1 Districts to be acceptable when they involve projects dealing with uses that are indicated below, provided that these projects meet any requirements deemed necessary to assure the due protection of the public interest and other requirements established for the district. In these cases, the Commission may request any other information deemed necessary to take the project fully into consideration.

1. Local or general facilities when related to offering public protection services and utilities or local protection services, provided that it has been shown that said use is necessary for working the land or is based on the sector's need for public services.

2. Housing facilities for two families more than is permitted in the district, when said facilities will be occupied by families or individuals whose primary source of income will be based upon the permitted agricultural uses on that land.

3. Uses similar to those already permitted in the district, provided that:

a. The portion of the land utilized for the proposed use is not suitable for agricultural use.

b. The proposed use will not affect the uses already permitted in the district, or imply the introduction of other activities that would adversely affect previously permitted uses.

c. The approval of the use in question does not entail changing the land's zoning to a different district.

d. The proposed use does not increase the need for public facilities and services in the general area beyond those that would have been necessary if the land was utilized for permitted uses within the district without the need for a special permit.

4. The following uses, through public hearings:

a. Tourism development

b. Vacation development

c. Recreational parks and camping grounds

14:01 Effect

This Laguna Tortuguero Hydrographic Basin Regulation shall go into effect fifteen (15) days after its approval by the Governor of Puerto Rico.

CERTIFICATION

I CERTIFY: that the above is a true and accurate copy of the Resolution adopted by the Planning Commission of Puerto Rico on 20 October 1978. I issue this document with my signature and the official seal of the Commission for notification purposes and general use on this fifth day of December 1978 in San Juan, Puerto Rico.

Teresa Biaggi Lugo

Clerk

PRS ADC JP REG. 2498
END OF DOCUMENT